



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Številka: 478-5/2019/19

Ljubljana, 6. 11. 2019

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Povečanje namenskega premoženja in kapitala Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi prve alineje prvega odstavka in drugega odstavka 10. člena ter tretje alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B) in 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19) je Vlada Republike Slovenije na ... seji, dne ... sprejela naslednji

SKLEP:

1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se povečata z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada v višini 12.279.450,50 EUR. Sredstva so zagotovljena v finančnem načrtu Ministrstva za finance na postavki 5848 Povečanje kapitalskih naložb RS.

Stojan Tramte
generalni sekretar

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade RS za zakonodajo
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
- UKOM

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Simon Zajc, minister
- Aleš Prijon, državni sekretar
- Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

/

5. Kratek povzetek gradiva:

Zaradi potreb Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljnjem besedilu: SSRS), po dodatnih nepremičninah, primernih za stanovanjsko gradnjo, s katerimi bo lahko izvajal Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15; v nadaljnjem besedilu: ReNSP15-25) in Akcijski program ReNSP15-25 ter dosegal cilje in zaveze glede števila javnih najemnih stanovanj, Vlada Republike Slovenije kot ustanovitelj povečuje višino namenskega premoženja SSRS. Sredstva so zagotovljena v finančnem načrtu Ministrstva za finance na postavki 5848 Povečanje kapitalskih naložb RS. Z vplačanimi dodatnimi denarnimi sredstvi bo SSRS pridobival nepremičnine, ki jih je SSRS iz nabora nepremičnin Družba za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljnjem besedilu: DUTB) opredelil kot najbolj primerne in so določene tudi v skupščinskem sklepu DUTB, ki ga je Vlada RS sprejela na 35. redni seji dne 13. 6. 2019.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				

Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MF	1611-11-0002 - povečanje kapitalskih naložb RS (povečanje namenskega premoženja SSRS)	5848	12.279.450,50 EUR	/
SKUPAJ			/	/
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: (Samo če izberete NE pod točko 6.a.) Kratka obrazložitev				
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:				

<p>Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	NE
<p>Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE - Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE <p>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. <p>Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.</p>	
<p>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</p>	
<p>Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:</p>	NE
<p>(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)</p>	
<p>(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: V razpravo so bili vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti. - . <p>Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):</p> <p>Upoštevani so bili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. <p>Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:</p> <p>Poročilo je bilo dano</p> <p>Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)</p>	
<p>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</p>	NE
<p>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</p>	NE
<p>SIMON ZAJC MINISTER</p>	

PRILOGA:

- Predlog sklepa Vlade Republike Slovenije z obrazložitvijo
- Odpravek sklepa št. 269, ki ga je sprejel NS SSRS na 61. korespondenčni seji dne 4. 11. 2019.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi prve alineje prvega odstavka in drugega odstavka 10. člena ter tretje alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B) in 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19) je Vlada Republike Slovenije na ... seji, dne ... sprejela naslednji

SKLEP:

1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se povečata z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada v višini 12.279.450,50 EUR. Sredstva so zagotovljena v finančnem načrtu Ministrstva za finance na postavki 5848 Povečanje kapitalskih naložb RS.

Stojan Tramte
generalni sekretar

Prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade RS za zakonodajo
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
- UKOM

OBRAZLOŽITEV

Državni zbor Republike Slovenije je dne 24. 11. 2015 sprejel ReNSP15-25, ki je eden od ključnih dokumentov za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko. V skladu z ReNSP15-25 SSRS opravlja vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike, pri čemer je vodilo načelo javnega interesa in dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja za vse prebivalce. Posebno pozornost se posveča mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev.

ReNSP15-25 izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Z njo država ustvarja pogoje za izvajanje ustavno zapisane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce in določa splošne cilje na področju stanovanjske oskrbe. Posebej se osredotoča na zagotavljanje kakovosti bivanja ranljivejših skupin prebivalstva, mladih in starejših. Dokument je operativne narave in vključuje Akcijski načrt ReNSP15-25 za obdobje petih let. V njem je med drugim opredeljeno, da je treba urediti področje najemnih razmerij s prenovo stanovanjske zakonodaje, da z njim SSRS postane glavni izvajalec stanovanjske politike na nacionalni ravni, da mora SSRS postati ponudnik javnih najemnih stanovanj, da se vzpostavi služba za najemniško posredovanje v okviru SSRS itd.

SSRS ima tako pglavitno funkcijo pri povečanju javnega najemnega fonda ter skladno z Akcijskim načrtom ReNSP15-25 in Poslovno politiko SSRS za obdobje 2017 do 2020 uresničuje številne naloge, od pilotnih projektov za mlade, družine, starejše osebe in druge ranljive skupine prebivalstva vse do zagotavljanja najemnih stanovanj na lokacijah, kjer so izkazane potencialne stanovanjske potrebe na regionalnem in lokalnem nivoju skladno z opredelitvijo in določitvijo prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (v nadaljnjem besedilu: PROSO).

ReNSP15-25 opredeljuje PROSO kot tista območja za stanovanjsko oskrbo, kjer je potreba prebivalstva po javnih najemnih stanovanjih največja. SSRS naj bi najmanj 60 % sredstev, namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, usmeril v gradnjo javnih najemnih stanovanj in tako povečal fond teh stanovanj.

SSRS za doseganje ciljev stanovanjske politike, ki so opredeljeni v ReNSP15-25, nima na voljo sistemskih virov financiranja. SSRS pretežni del virov za svoje delovanje pridobi iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada, in iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem. Lastna sredstva SSRS na EZR so finančno že razporejena v programe in projekte SSRS za izvajanje programov in projektov ter rednih obveznosti SSRS po ReNSP15-25 – Akcijski načrt, Poslovne politike SSRS za obdobje 2017 do 2020 in Poslovnega in finančnega načrta 2019 in 2020. Skladno s 147. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVeTl, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) se sredstva za poslovanje zagotavljajo tudi iz sredstev v državnem proračunu.

Skladno z 10. členom ZJS-1 se namensko premoženje in kapital javnega sklada lahko sočasno povečata z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada s strani ustanovitelja. Ustanovitelj v tem primeru zagotovi dodatno namensko premoženje s sklepom, iz katerega sta razvidni vrsta in vrednost dodatnega namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad. Povečanje kapitala javnega sklada z vplačilom dodatnega premoženja se vpiše v sodni register. Predlog za vpis povečanja kapitala javnega sklada v sodni register

predloži direktor javnega sklada. Za postopek izročanja premoženja in vpis povečanja kapitala se smiselno uporabljajo določbe o izročanju premoženja in vpisu kapitala javnega sklada ob ustanovitvi.

Vlada RS je s sklepom, sprejetim na 35. redni seji dne 13. 6. 2019, kot skupščina naložila DUTB, da je za izvajanje ReNSP15-25 nujno, da DUTB, določene nepremičnine v lasti DUTB, ki so primerne za stanovanjsko gradnjo, odplačno prenese na SSRS.

SSRS in DUTB sta po sprejetju sklepa Vlade RS izvedla postopke pridobitve cenitev za nepremičnine na lokacijah Podutik Glince – Ljubljana, Brod Drage – Novo mesto, Rožna Dolina – Nova Gorica ter vse interne postopke za sklenitve prodajnih pogodb. SSRS za izvedbo sklepa Vlade RS, z dne 13. 6. 2019, v smislu plačila kupnine in izvedbo postopkov za samo gradnjo do oddaje stanovanj v najem, nima zagotovljenih nobenih finančnih sredstev.

SSRS sicer ima na zakladniškem računu Republike Slovenije finančna sredstva, ki pa so namenjena delovanju in izvajanju dejavnosti SSRS in so v celoti razporejena, med njimi so bistveni programi in investicijski projekti gradnje, kot so opredeljeni v nadaljevanju.

I. Programa SSRS

- **Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020**, za katerega ima SSRS za celotno obdobje do 31. 12. 2020 (zaprtje programa) oziroma do zaključene realizacije odobrenih projektov glede na stanje vlog na voljo le še 0,36 mio EUR nerazporejenih sredstev od 30 milijonov EUR razpoložljivih sredstev po Programu. Trenutno je z realiziranimi projekti, projekti v realizaciji in vlogami v presoji in potrjevanju razporejenih že 98,79 % sredstev programa, s katerim je zagotovljeno 473 novih stanovanjskih enot. Po dodelitvi sredstev, za katere sklad že razpolaga s preliminarnimi vlogami, pa bo realizacija presežena za 1,5 mio EUR oziroma 105 %. Glede na pretekla obdobja izvajanja programa ter rezultate Ankete 2018/2019 o potrebah in glede na izkušnje iz preteklega izvajanja Programa bosta potrebna povečanje razpoložljivih sredstev in dodatna razporeditev sredstev za izvajanje programa, saj se glede na ReNSP15-25 predvideva podaljšanje izvajanja Programa do 31. 12. 2025.

Program je edini tovrstni program za upravičene prosilce zlasti lokalne skupnosti in javne sklade v Republiki Sloveniji za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za najbolj ranljive skupine prebivalstva. Lokalni javni stanovanjski skladi lahko sredstva za poslovanje javnega stanovanjskega sklada zagotavljajo na podlagi četrte alineje tretjega odstavka 158. člena SZ-1 in se dodatno zadolžujejo glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, postopno 2 % letno, izključno pri SSRS. Sredstva so namenska v povezavi z uresničevanjem nalog SSRS na podlagi Akcijskega programa ReNSP15-25, Resolucije o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« in Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2017-2021 pri ukrepu Izvedba javnega razpisa za sofinanciranje izgradnje bivalnih enot in ukrepu Informiranje in zagotavljanje strokovne podpore samoupravnim lokalnim skupnostim, kjer živijo Romi, o obstoječih možnostih za oblikovanje in razvoj integracijskih pristopov in ukrepov na področju zagotavljanja lokalne stanovanjske politike. Sredstva so namenska v povezavi z uresničevanjem nalog SSRS na podlagi Akcijskega programa ReNSP15-25.

- **Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017 do 2020**, za katerega ima SSRS za celotno obdobje do 31. 12. 2020 (zaprtje programa) oziroma do zaključene realizacije odobrenih projektov v tem trenutku glede na stanje prijav interesa – namer in vlog – na voljo le 8,5 milijonov EUR od 15 milijonov EUR razpoložljivih sredstev po Programu. Z realiziranimi sredstvi (6,5 mio EUR) bo

zagotovljeno 73 oskrbovanih stanovanjskih enot in predvidene obnove šestih objektov domov za starejše občane. Glede na pretekla obdobja izvajanja programa ter rezultate Ankete 2018/2019 o potrebah sklad ocenjuje, da bodo vsa sredstva v celoti razporejena. Glede na ReNSP15-25 se predvideva podaljšanje programa do leta 2025 in v tem času 100 % realizacija.

Predmetni Program SSRS je edini tovrstni program v Sloveniji, ki je namenjen sofinanciranju investicijskih projektov za zagotavljanje stanovanjskih enot za starejšo populacijo v občinah oz. statističnih regijah Republike Slovenije. Sredstva so namenska v povezavi z uresničevanjem nalog SSRS na podlagi Akcijskega programa ReNSP15-25.

II. Lastne investicije SSRS

- **Projekt izgradnje 800 javnih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru**, za katerega je SSRS dne 10. 4. 2019 z Razvojno banko Sveta Evrope (CEB) podpisal posojilno pogodbo (FLA) za izgradnjo dejansko več kot 800 javnih najemnih stanovanj, pripadajočih parkirnih mest, socialnih programov in ureditev. S posojilom CEB bo SSRS pridobil 50 mio EUR, sam mora za izvedbo projektov po strokovnih ocenah zagotoviti za uresničitev še predvidoma 71 mio EUR. Do zdaj je SSRS vložil v projekt 20,2 mio EUR.
- **Projekta izgradnje 430 javnih najemnih stanovanj v Mariboru in Kranju zajemata izvedbo projekta Pod Pekrsko gorco 2. faza** (zemljišča je SSRS kupil od DUTB v letu 2017 in del zemljišča od JMSS Maribor v letu 2017) **in izvedbo projekta Ob Savi v Kranju** (1. in 2. faza) (aktivacija lastnih zemljišč SSRS, kupljenih v letih 2007 do 2009). SSRS bo za realizacijo obeh projektov po strokovnih ocenah potreboval 60,55 mio EUR. Do zdaj je SSRS vložil v projekta 5,45 mio EUR.
- **Projekt izgradnje 437 javnih najemnih stanovanj v Mariboru zajema izvedbo projekta Novo Pobrežje** (zemljišča je SSRS kupil od DUTB v letu 2017). SSRS bo za realizacijo projekta po strokovnih ocenah potreboval 65,55 mio EUR. Do zdaj je SSRS vložil v projekt 2,28 mio EUR.
- **Projekti v razvoju - projekti izgradnje javnih najemnih stanovanj na preostalih zemljiščih v lasti Stanovanjskega sklada RS**, in sicer v Lukovici, Ivančni gorici in na Jesenicah.

III. Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj

- Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj je namenjen nakupu nepremičnin. SSRS na njegovi podlagi kupuje stanovanja, ki so primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje v najem) glede na v tem pozivu splošno opredeljena merila. Je tudi edini tovrstni instrument v Sloveniji oz. v statističnih regijah Republike Slovenije in je namenjen uresnitvi nalog SSRS iz Akcijskega programa ReNSP15-25 (trenutno odprt poziv traja od 2017 do 2025 oziroma porabe razpoložljivih sredstev). Preko javnega poziva SSRS od investitorjev (fizične osebe, pravne osebe zasebnega ali javnega prava ter lokalne skupnosti) odkupuje stanovanja ali večstanovanjske stavbe (dokončane ali nedokončane) ter zemljišča, primerna za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije glede na izkazane potrebe po PROSO.

Za izvedbo javnega poziva je bilo zagotovljenih 30 milijonov EUR, od tega je že porabljenih 1.950.392,10 EUR za nakup stanovanj v Slovenj Gradcu (20 stanovanj), 5.180.600,00 EUR je bilo porabljenih za nakup zemljišč v Mariboru na dveh lokacijah za zagotovitev 837 stanovanj, kar je pojasnjeno že v točki lastne investicije in 1.130.940,00 EUR za nakup zemljišč na lokaciji Ljubljana, Dolgi most za zagotovitev do 46 stanovanj.

Potekajo postopki za pridobitev 116 stanovanjskih enot in za nakup zemljišč za izgradnjo 100 stanovanjskih enot na petih lokacijah, in sicer so postopki za sklenitev pogodb za nakup 76 stanovanj v Kočevju v vrednosti 7.063.719,73 EUR brez DDV (8.617.738,07 EUR z davkom) ter za 10 stanovanj v Lenartu v Slovenskih goricah v vrednosti 973.327,32 EUR brez DDV (1.187.459,33 EUR z davkom) v sklepni fazi, zaključujejo se tudi postopki za nakup 31 stanovanj v Slovenski Bistrici v vrednosti 2.292.523,00 EUR (2.510.312,69 EUR z davkom) in za nakup do 24 stanovanj v Mozirju, nekaj drugih vlog pa je še v zaključni obravnavi. Glede na pretekla obdobja izvajanja javnega poziva, odziv ponudnikov ter rezultate Ankete 2018/2019 o potrebah po javnih najemnih stanovanjih se ocenjuje, da bodo vsa sredstva v celoti porabljena konec leta 2019 oziroma v začetku leta 2020.

Nakup zemljišč od DUTB na podlagi Sklepa Vlade RS z dne 13. 6. 2019 – opis projektov in stanja postopka nakupa

Vlada RS je 13. 6. 2019 sprejela sklep št. 47607-24/2019/4, s katerim je sklenila, da naj SSRS odplačno pridobi od DUTB nepremičnine na lokacijah: Podutik Glince - Ljubljana, Rožna Dolina - Nova Gorica in Brod - Drage - Novo mesto (1. skupina po prilogi k sklepu).

DUTB in SSRS sta 28. 6. 2019 skladno s sklepom Vlade RS podala povabilo krogu ponudnikov za pripravo cenitev nepremičnin na predmetnih lokacijah. Vse ponudnike sta v njem seznanila, da se ocene vrednosti pridobivajo za potrebe realizacije sklepa Vlade RS, s katerim je naložila obema subjektoma, da izvedeta odplačni prenos nepremičnin, razvidnih iz točk I, II in III. Prenos se izvede po oceni tržne vrednosti, ki jo skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) izdelata neodvisni cenilec vrednosti nepremičnin, ki ga v skladu z zakonom, ki ureja javno naročanje, izbereta DUTB in SSRS.

V postopku je bila za pripravo cenitvenih poročil izbrana družba KF finance, Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana, s katero še ni sodeloval niti DUTB niti SSRS. Stroške cenitve sta si do polovice delila oba naročnika. Oba subjekta sta za izvedbo izdala naročilnici.

Predmet nakupa so naslednje nepremičnine:

- a) **Zazidljiva zemljišča Podutik – Glince** v skupni izmeri 29.126 m² – za izgradnjo cca 372 stanovanj

Kratek opis nepremičnine: stavbno zemljišče v Podutiku v Ljubljani, na katerem je že sprejet pravnomočen OPPN 191 Podutik Kamna Gorica-zahod. Navedeni OPPN dovoljuje v treh PE gradnjo stanovanjskega naselja z desetimi stanovanjskimi bloki in skupno kapaciteto stanovanjskih površin in pripadajočih pomožnih površin (atriji, lože, shrambe) do 38.100 m² bruto površin.

Pridobljena cenitev z dne 26. 7. 2019, ki izkazuje ocenjeno vrednost 8.900.000,00 EUR neto brez upoštevanega davka.

- b) **Zemljišča za gradnjo Rožna Dolina - Nova Gorica** v skupni izmeri 31.770 m² – za izgradnjo cca 37 stanovanj in 25 vrstnih hiš

Kratek opis nepremičnine: stavbna zemljišča v skupni izmeri v naselju Rožna Dolina v mestni občini Nova Gorica. Za predmetno območje velja OPPN Rožna Dolina III, ki zajema širše območje. Celotno območje OPPN sestavlja pet prostorskih enot (P1-5) ter

trije tipi cest (C1-3). Namembnost je stanovanjska z izjemo štirih objektov ob Osrednjem trgu (tip Ba, Bb), kjer je predviden javni program v delu pritličja.

Pridobljena cenitev z dne 26. 7. 2019, ki izkazuje ocenjeno vrednost 440.000,00 EUR neto brez upoštevane davka.

- c) **Nepozidana stavbna zemljišča Brod - Drage** - Novo mesto v skupni izmeri 61.959 m² – za izgradnjo cca 180 stanovanj in 65 vrstnih hiš
Kratek opis nepremičnine: zemljišče se nahaja v Novem mestu (k.o. Šmihel pri Novem mestu) in predstavlja nepozidano stavbno zemljišče namenjeno pretežno stanovanjski gradnji. Območje je komunalno neopremljeno, potrebna je izgradnja nove infrastrukture, ki vključuje nove priključke. Na območju je že sprejet OPPN za sososko Brod-Drage.

Pridobljena cenitev z dne 31. 7. 2019 izkazuje ocenjeno vrednost 820.000,00 EUR neto brez upoštevane davka.

Skupaj vrednost po cenitvah: 10.160.000,00 EUR brez upoštevane davka.

Prodajalec in kupec sta se v pogajanjih skladno s Smernicami za delovanje DUTB, ki jih je pod št. 40300-19/2018/8, dne 18. 4. 2019 sprejela Vlada RS na podlagi petnajstega odstavka 11. člena Zakona o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank (Uradni list RS, št. 105/12, 63/13 – ZS-K, 23/14 – ZDIJZ-C, 104/15, 26/17 – ORZUKSB33 in 27/17 – popr.) dogovorila za spremembo top up klavzule.

SSRS je dne 2. 9. 2019 DUTB-ju predlagal tudi znižanje ponudbene cene v višini 10 %, saj da SSRS predmetne nepremičnine pridobiva za potrebe gradnje javnih najemnih stanovanj skladno z ReNSP15-25 in Poslovno politiko SSRS za obdobje od 2017 do 2020, nakupna cena – vrednost zemljišč bosta bistveno in neposredno vplivali na višino investicije, saj bodo nepremičnine namenjene projektom za gradnjo javnih najemnih stanovanj, posledično se bo vpliv izpogajane cene prenesel tudi na višino najemnine. S predlogom je seznanil tudi Ministrstvo za finance in Ministrstvo za okolje in prostor. 6. 9. 2019 je DUTB podal odgovor, da ocenjene tržne vrednosti iz prejetih cenitev odražajo realno vrednost, kar potrjujejo tudi druge ponudbe, ki so jih za predmetna zemljišča že prejeli v preteklosti, in da naj se prenosi izvedejo po ocenjenih tržnih vrednostih.

Dne 24.10.2019 sta prodajalec DUTB in SSRS podpisala pogodbe za nakup zemljišč:

- Zazidljiva zemljišča Podutik Glince, Ljubljana in sicer:
 - nezazidana stavbna zemljišča v skupni izmeri 27.232 m², Osnova za obračun davka na dodano vrednost znaša 8.321.252,50 EUR, pripadajoči DDV po stopnji 22% znaša 1.830.675,55 EUR. Pogodbena vrednost z DDV-jem za odkup nezazidanih stavbnih zemljišč znaša 10.151.928,05 EUR;
 - pozidana stavbna zemljišča v skupni površini 1.894 m², ki predstavljajo objekt oziroma del objekta in zemljišče, na katerih so postavljeni, zemljišča po katerih poteka javna pot ter je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnin oproščen plačila davka na dodano vrednost in zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin. Osnova za obračun davka od prometa nepremičnin znaša 578.747,50 EUR, pripadajoči DPN po stopnji 2% znaša 11.574,95 EUR. Pogodbena vrednost z DPN-jem za odkup pozidanih stavbnih zemljišč znaša 590.322,46 EUR.

- Zemljišča za gradnjo Rožna dolina, Nova Gorica v vrednosti 440.000 EUR brez davka oziroma z davkom na dodano vrednost 536.800,00 EUR. Trenutno je po prostorskih aktih predvidena izgradnja 37 stanovanj in 25 vrstnih hiš.
- Nepozidana stavbna zemljišča Brod-Drage, Novo mesto v vrednosti 820.000 EUR brez davka oziroma z davkom na dodano vrednost 1.000.400,00 EUR. Trenutno je po prostorskih aktih predvidena izgradnja 180 stanovanj in 65 vrstnih hiš.

Skupna vrednost vseh pogodb znaša 10.160.000,00 EUR brez davkov oziroma z davki 12.279.450,50 EUR. Obračunani DDV po stopnji 22% za nakup nezazidanih stavbnih zemljišč znaša 2.107.875,55 EUR, davek na promet z nepremičninami za del zemljišč pri projektu Ljubljana – Glince (1.894 m2 od skupno 29.126 m2) znaša 11.574,95 EUR.

Lokacija	Projekt	Kupnina v € brez davka	DDV / DPN	Davki v €	Kupnina v € skupaj z DDV/DPN
Ljubljana	Glince	8.321.252,49 €	DDV - 22%	1.830.675,55 €	10.151.928,04 €
Ljubljana	Glince	578.747,51 €	DPN - 2%	11.574,95 €	590.322,46 €
Novo mesto	Brod Drage	820.000,00 €	DDV - 22%	180.400,00 €	1.000.400,00 €
Nova Gorica	Rožna Dolina	440.000,00 €	DDV - 22%	96.800,00 €	536.800,00 €
Skupaj		10.160.000,00 €			12.279.450,50 €

SSRS je za sprejetje odločitve o nakupu preučil tudi kakšna bi bila ocena glede vseh stroškov izvedbe projektov gradnje v primeru nakupa nepremičnin na predmetnih lokacijah:

- Projekt Podutik – Glince, Ljubljana – SSRS potrebuje za nakup nepremičnin znesek po končni oceni vrednosti / izpogajani vrednosti in znesek za realizacijo projekta v skupni vrednosti 67 mio EUR. Ob predpostavki pridobitve virov za nakup in izgradnjo ter kooperativnosti lokalne skupnosti pri projektu je dokončanje projekta mogoče v letih 2023 in 2024. Priprava investicije do gradnje vključno z vsemi postopki javnega naročanja za posamezno aktivnost, ki vključuje spremembo prostorskih pogojev, projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja po integralnem postopku ter sklenitev gradbene pogodbe se zaključi predvidoma do konca 2021, izvedba gradnje pa do konca 2023. Časovna realizacija bo odvisna od kooperativnosti lokalne skupnosti ter uspešno zaključenih postopkov javnega naročanja. V primeru spremembe OPPN se rok podaljša za 1 leto.
- Projekt Rožna Dolina – Nova Gorica in Brod-Drage – Novo mesto - SSRS potrebuje za nakup nepremičnin znesek po končni oceni vrednosti / izpogajani vrednosti in znesek za realizacijo projektov v skupni vrednosti 28,97 mio EUR. Ob predpostavki pridobitve virov za nakup in izgradnjo ter kooperativnosti lokalne skupnosti pri obeh projektih je dokončanje projektov mogoče v letih 2023 in 2024. Priprava investicije do gradnje vključno z vsemi postopki javnega naročanja za posamezno aktivnost, ki vključuje spremembo OPPN, komunalna ureditev območja v sodelovanju z lokalno skupnostjo, projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja po integralnem postopku ter sklenitev gradbene pogodbe bo zaključena predvidoma do konca 2022, izvedba gradnje pa do konca 2024. Časovna realizacija bo odvisna tudi od kooperativnosti lokalne skupnosti ter uspešno zaključenih postopkov javnega naročanja.

Predlog za povečanje namenskega premoženja javnega sklada:

SSRS za izvedbo nakupov predmetnih ali drugih zemljišč od DUTB na podlagi sklepa Vlade RS nima predvidenih finančnih sredstev v Poslovnem in finančnem načrtu SSRS za 2019 in 2020 in tudi nima razpoložljivih nerazporejenih finančnih sredstev, zato Ministrstvu za okolje in prostor, Ministrstvu za finance in svojemu Ustanovitelju – Republiki Sloveniji, ki jo zastopa Vlada RS, predlaga povečanje namenskega premoženja oziroma finančno dokapitalizacijo SSRS za namen odkupa nepremičnin skladno z določbo 10. člena ZJS-1, kot to izhaja iz 4. točke 269. sklepa NS SSRS z dne 4. 11. 2019, ki se glasi:

4. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS soglaša, da Stanovanjski sklad RS predlaga Ustanovitelju, ki ga zastopa Vlada RS, da za namen odkupa nepremičnin iz 1., 2. in 3. točke tega sklepa zagotovi dodatno namensko premoženje s sklepom, iz katerega sta razvidni vrsta in vrednost dodatnega namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad skladno z določbo 10. člena Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B), v skupni vrednosti za katere bodo sklenjene prodajne pogodbe po sklepu Vlade RS z dne 13.6.2019 in sicer 10.160.000 EUR + davki, kar znaša 12.279.450,50 EUR.

Odpravek sklepa št. 269, ki ga je sprejel NS SSRS na 61. korespondenčni seji dne 4. 11. 2019, je v prilogi.